

 <b>국토교통부</b>	<b>보도설명자료</b>	
	배포일시	2021. 12. 7.(화) / 총 3매(본문3)
담당 부서 국토교통부 주택임대차지원팀	담당자	·팀장 전성배, 사무관 서태진, 주무관 서상민 ·☎ (044) 201-4177, 4179
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.

## 임대차 신고제를 통해 갱신요구권 행사 등 임차인의 주거안정이 확인되고 있습니다

< 관련 보도내용 (중앙일보, '21. 12. 6.) >

◆ 전세, 임대차법 부작용 3가지 가격표가 돈다

- 서울 6~11월 갱신계약청구권 사용 25%뿐, 신규·갱신계약 가격차이 우려

□ 임대차 신고 공개정보와 관련한 서울시 전세거래 현황 보도에 대해 일부 오해가 발생할 수 있어 아래와 같이 설명 드리니 관련 보도에 참고하시기 바랍니다.

**① 신규·갱신계약간 가격차는 금리, 매물 등 다양한 요인이 복합적으로 작용한 결과로 일률적으로 확대되고 있지 않습니다**

○ 임대차 3법 시행이후 임대차시장은 4년간 거주 가능한 신규 계약과 2년간 추가로 거주 가능한 갱신 계약으로 나뉘며,

- 갱신계약은 갱신요구권을 사용하면 임대료 인상률이 5% 이내로 제한받지만, 갱신요구권을 사용하지 않으면 임대인과 임차인이 임대료 인상률을 합의하여 결정할 수 있습니다.

○ 최근 전세시장은 기준금리 인상으로 9월 이후 신규계약의 가격 상승폭이 둔화되고 있고, 매물도 증가하고 있습니다.

\* APT 전세가격 상승률 : 서울 ('21.8) 0.72 → ('21.9) 0.68 → ('21.10) 0.63  
 수도권 ('21.8) 1.18 → ('21.9) 1.00 → ('21.10) 0.99

\*\* APT 전세매물(아실, 만호) : ('21.8) 1.7 → ('21.9) 2.3 → ('21.10) 3.0 → ('21.11) 3.1

- 이로 인해 대단지를 중심으로 실거래가 하락단지\*도 있고, 신규·갱신 가격차가 완화된 단지\*\*도 있어 계약유형간 가격차가 확대되고 있다고 일률적으로 얘기하기 어렵습니다.

\* 마포구 A단지 : 11.2억(21.8) → 10.8억(21.11), 송파구 B단지 : 11억(21.9) → 10.5억(21.11)  
 강북구 C단지 : 5.7억(21.9) → 4.9억(21.11), 동대문구 D단지 : 9억(21.8) → 8.5억(21.11) 등  
 경기안양의 경우 11.5주 전세가 변동률이 하락전환

\*\* 송파구 E단지 : 2억(21.3) → 1.8억(21.9), 노원구 F단지 : 1.2억(21.7) → 1.0억(21.10) 등

## ② 저금리 등으로 월세 비중이 증가하고 있으나 급격한 변화는 관찰되고 있지 않습니다.

- 저금리에 기인한 월세 선호, 월세거래 건으로 집계되는 공공임대 입주가 '21년에 급증하여 월세비중이 증가하였으나, 공공임대 제외 시 월세비중은 5년 평균(32.0%)과 유사(33.4%)한 수준입니다.

\* 정기예금 이자율(2년 만기, 고사) 1.2% Vs 전월세 전환율(서울 APT 신규계약, '21.9) 4.0%

\*\* 공공임대 입주 물량 : ('20.1~9) 8,765건, ('21.1~9) 19,476건

- 전월세 매물추이를 볼 때, 월세 매물의 급격한 증가 등은 포착되고 있지 않으며, 오히려 최근 전세매물이 크게 증가하고 있습니다.

\* APT 전세매물(만호, 아실) : ('20.10) 수도권 2.7 / 서울 1.1 → ('21.12.5) 6.7 / 3.1

월세매물(만호, 아실) : ('20.10) 수도권 2.1 / 서울 1.1 → ('21.12.5) 3.3 / 1.9

## ③ 임대차 신고 행태상 갱신계약 신고가 실제보다 적게 집계될 수 있습니다.

- 임대차신고는 주로 임차인이 주민센터를 방문하여 전입신고와 함께 신고\*하는 점, 임대료 변동이 없는 갱신은 신고 제외, 계도 기간 운영 등이 복합적으로 작용하여 갱신계약의 신고가 저조한 것으로 보입니다.

\* 임대차 신고방법 ('21. 6~10월) : 주민센터 방문 85.3%, 온라인 14.7%

- 따라서, 임대차신고 통계상 갱신계약 비중이나 갱신요구권 사용비중은 갱신계약이 실제보다 적게 신고되는 점을 감안할 필요가 있습니다.

**④ 신고제 정보 확인결과 갱신요구권을 사용하지 않고도 5%이하로 갱신계약을 체결한 사례도 다수 확인되었습니다.**

- 서울시 '21. 6월~10월 임대차 신고정보를 확인한 결과, 전체 갱신계약 (38,463건) 중 58%(22,316건)가 갱신요구권을 사용한 것으로 확인되었으며,
  - 갱신계약의 77.3%(29,751건)가 종전임대료 대비 인상률 5% 이하로 계약하여 갱신요구권을 사용하지 않고도 5% 이하로 인상한 계약도 다수 확인되었습니다.

**⑤ 국토부는 전세시장 안정을 위해 지속적으로 노력하겠습니다.**

- 전세시장 안정을 위해서는 충분한 공급이 중요한 만큼 국토부는 전세대책과 도심내 주택공급확대방안을 속도감 있게 이행하는 한편,
  - 3기 신도시·3080+ 등 장기 주택공급정책도 차질 없이 추진하여 충분한 공급물량을 지속 확보해 나가겠습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택임대차지원팀 서태진 사무관(☎ 044-201-4177)에게 연락주시기 바랍니다.